**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Когда можно построить жилой дом в лесу**

Можно ли возвести отдельный дом не в садовом товариществе, а на лесной поляне? Оказывается, можно, только при этом нужно быть очень внимательным, чтобы потом не пришлось сносить возведенные постройки.

Прежде всего, нужно разобраться в категориях земель. Дом для постоянного проживания может быть построен только на земельном участке категории «земли населенного пункта» и видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства (приусадебный участок) либо ведения садоводства.

Поэтому сразу же следует выяснить, к какой категории относится приглянувшейся земельный участок на поляне, и кто его собственник. Для этого нужно проверить, какие сведения об этом наделе содержатся в государственном лесном реестре (ГЛР) и в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Государственный лесной реестр - это систематизированный свод информации о лесах, об их использовании, охране, защите, воспроизводстве, о лесничествах и о лесопарках. Объекты, учтенные в этом реестре, не являются объектами недвижимости и не могут быть предметом гражданско-правовых отношений, то есть, например, сделок. Регистрация права в ЕГРН - единственное доказательство собственности на ту или иную недвижимость. Таким образом, получается, что в лесном реестре и реестре недвижимости содержатся разные сведения. Поэтому информацию о земельном участке лучше проверить в обоих реестрах, поскольку данные этих систем могут отличаться.

Но если по данным обоих реестров участок на поляне входит в состав лесного фонда, то строить на этой земле жилой дом нельзя.

Но бывает, что в лесном реестре понравившаяся земля относится к лесному фонду, а в ЕГРН значится, что это земля населенного пункта или садового товарищества. Вот здесь, как поясняют эксперты Кадастровой палаты, складывается очень интересная ситуация. По «лесной амнистии» приоритет отдается информации в реестре недвижимости. Обращаем внимание, что это правило применяется в том случае, если права на земельный участок нынешнего или предыдущего собственника возникли до 1 января 2016 года.

А вот если земля на опушке имеет категорию "земля населенного пункта", тогда проблем вообще нет - гражданин может ее купить или арендовать и построить дом. Если же понравившийся ему участок входит в садовое товарищество, то завладеть им можно, став членом товарищества.

По закону такие земельные участки распределяются только между членами СНТ.

Но возможна и следующая ситуация: в лесном реестре значится, что это земля лесного фонда, а в ЕГРН - нет данных. В этом случае приоритетом обладают правоустанавливающие или правоудостоверяющие документы на земельный участок, если права на него были получены до 1 января 2016 года. Такими документами могут быть: договор купли-продажи, аренды, дарения, свидетельство о вступлении в наследство и другие бумаги - всё, что указывает на права владения земельным участком.

Если анализ документов покажет, что участок относится к лесному фонду, тогда однозначно строить дом нельзя.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю

ул. Сормовская, д. 3, Краснодар, 350018

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| почта | press23@23.kadastr.ru | инста | https://www.instagram.com/kadastr\_kuban |
| твиттер | https://twitter.com/Kadastr\_Kuban | телеграм | https://t.me/kadastr\_kuban |